

**LANDKREIS ROTTWEIL**

**GEMEINDE AICHHALDEN**

**BEBAUUNGSPLAN**

**„ALTER V“**

**UND**

**„ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“**

Auftraggeber	Gemeinde Aichhalden
Verfasser	Ingenieurbüro ALWIN EPPLER GmbH & Co. KG Gartenstraße 9, D - 72280 Dornstetten
Bearbeiter	Sebastian Rolfes
Stand	22. Oktober 2013 (Satzungsbeschluss)

# INHALTSVERZEICHNIS

## I. ÜBERSICHTSPLAN 1:2500

## II. BEGRÜNDUNG

<b>1. ERFORDERNIS DER PLANUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>3. INHALT DER PLANUNG .....</b>	<b>1</b>
3.1 Bauliche Nutzung .....	1
3.2 Sonstige Nutzung .....	1
<b>4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG.....</b>	<b>2</b>
<b>5. EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT.....</b>	<b>2</b>
<b>6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE.....</b>	<b>2</b>
<b>7. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS.....</b>	<b>2</b>
<b>8. ERSCHLIESSUNG .....</b>	<b>3</b>
8.1 Verkehrsmäßige Erschließung .....	3
8.2 Wasserversorgung .....	3
8.3 Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserableitung .....	4
8.3.1 Gebietseinteilung und Entwässerungssystem .....	4
8.3.2 Schmutzwasser und Mischwasser .....	4
8.3.3 Niederschlagswasserableitung des nördlichen 1. Bauabschnitts .....	5
8.4 Gasversorgung.....	5
8.5 Energieversorgung und Telekommunikation .....	5
8.6 Erschließungskosten .....	5
<b>9. BODENORDNUNG.....</b>	<b>6</b>
<b>10. NUTZUNG UND FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>6</b>

**ANLAGE 1: UMWELTBERICHT**

**ANLAGE 2: ERFASSUNG DER FELDLERCHE**

**ANLAGE 3: VORPRÜFUNG ARTENSCHUTZRECHTLICHER BELANGE**

**ANLAGE 4: BEWERTUNG DES AUFWERTUNGSPOTENZIALS DER MAßNAHMEN E9, E 10, E 11, E 12 UND E 13**

**III. TEXTTEIL**

<b>1. RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>1</b>
<b>2. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>1</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung .....	1
2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA, gemäß § 4 BauNVO) .....	1
2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	2
2.2.1 Grundflächenzahl .....	2
2.2.2 Vollgeschosse .....	2
2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen .....	2
2.3 Bauweise .....	2
2.4 Überbaubare Grundstücksfläche .....	2
2.5 Stellung der Gebäude .....	2
2.6 Garagen und Stellplätze .....	3
2.7 Räume für freie Berufe .....	3
2.8 Nebenanlagen .....	3
2.9 Leitungsrechte .....	3
2.10 Ableitung von Niederschlags- und Schichtwasser .....	3
2.10.1 Dachflächen- und Oberflächenwasser .....	4
2.10.2 Sicker-Schichtwasser .....	4
2.11 Verkehrsflächen .....	4
2.12 Sichtfelder .....	4
2.13 Gebote zur Bepflanzung und zur Pflanzehaltung .....	5
2.14 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen .....	7
2.15 Maßnahmen zum Ausgleich / Zuordnungsfestsetzungen .....	8
<b>3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>10</b>
3.1 Dachform der Gebäude .....	10
3.2 Dachdeckung .....	11
3.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte .....	11
3.4 Einfriedungen .....	11
3.5 Antennen .....	12

3.6	Stellplätze .....	12
3.7	EVU-, Telekommunikations- und Datenkabel .....	12
3.8	Geländegestaltung .....	12
3.9	Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen.....	13
<b>4.</b>	<b>EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE .....</b>	<b>14</b>
4.1	Bodenbelastung .....	14
4.2	Überschussmassen.....	14
4.3	Oberboden/Bodenbeschaffenheit .....	14
4.4	Regenwassernutzung.....	14
4.5	Erdwärmennutzung .....	14
4.6	Kanalhausanschlüsse .....	15
4.7	Baugesuchsunterlagen.....	15
4.8	Vermessungs- und Grenzzeichen .....	15
4.9	Rechte und Pflichten des Grundstückseigentümers .....	15
4.10	Archäologische Denkmale, Bau- und Kunstdenkmale .....	15
<b>5.</b>	<b>PFLANZENLISTE .....</b>	<b>16</b>

**ANLAGE 1: PFLANZENLISTE**

**ANLAGE 2: BEISPIEL ZUR HÖHENFESTSETZUNG**

**ANLAGE 3: ÜBERSICHTSPLAN ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN**

**IV. ZEICHNERISCHER TEIL, LAGEPLAN M 1:500**

## **ÜBERSICHTSPLAN M 1:2.500**

Diese Seite nach dem Drucken durch den Übersichtsplan ersetzen!!

Landkreis Rottweil

Gemeinde Aichhalden

**BEGRÜNDUNG ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN**

**„ALTER V“**

## **1. ERFORDERNIS DER PLANUNG**

Zur Sicherung der Wohnbauentwicklung hat die Gemeinde Aichhalden seit mehreren Jahren die Fortführung der bereits bestehenden Baugebiete „Alter III“ und „Alter IV“ als zukünftigen Erschließungsabschnitt „Alter V“ vor. Die Aufnahme der Flächen in die vorbereitende Bauleitplanung wurde realisiert und der Grunderwerb in diesem Bereich betrieben.

## **2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Durch den Bebauungsplan „Alter V“ sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden.

Mit diesem Gebiet wird die bauliche Entwicklung mit Schwerpunkt „Wohnen“ für die Gemeinde Aichhalden gesichert.

## **3. INHALT DER PLANUNG**

### **3.1 Bauliche Nutzung**

Im Plangebiet werden Flächen für folgende bauliche Nutzungen ausgewiesen:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in Abs. 4 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen beschrieben. Im Geltungsbereich sind entlang des „Alterwegs“, bereits zwei Wohngebäude vorhanden. Für diese Grundstücke ist der Grunderwerb getätigt. Die Gebäude sollen abgerissen werden und als neue Baugrundstücke zum Verkauf bereit stehen. Die Baugrenzen umfassen, bis auf einen Abstand von 3-5m zu den Straßen und anschließenden Bau- und Grünflächen, die gesamten Flächen des allg. Wohngebietes.

Garagen und Nebenanlagen sind gemäß baurechtlichen Festsetzungen, Abs. 2.6 und 2.8 auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### **3.2 Sonstige Nutzung**

Als weiterer Planinhalt sind neben den zur Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen noch öffentliche Grünflächen erfasst.

- für die Erschließung erforderliche Verkehrsflächen
- öffentliche Grünflächen
- öffentliche Grünflächen mit Zweckbindung „Spielplatz“ und „vorhandener Bolzplatz“
- Pflanzbindungen und Pflanzgebote
- Flächen zur Ableitung von Schicht- und Niederschlagswasser
- Flächen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

#### **4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG**

Im Flächennutzungsplan 98 der Verwaltungsgemeinschaft Schramberg sind derzeit die Abgrenzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Alter III und Alter IV als Bestand dargestellt, die „Lücke“ dazwischen ist als geplantes Wohngebiet bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 680 dargestellt. Der West- und Nordrand des Flst. 656 und der Nordwestteil des Flst. 680 sind bisher nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen, sind aber bereits Gegenstand des derzeit laufenden Verfahrens zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes Schramberg. Damit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan, rechtsverbindlich seit 25.10.1999, entwickelt.

#### **5. EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT**

Gemäß § 1a BauGB und § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Ausweisung von Entwicklungsflächen zu überprüfen und zu bewerten. Hierzu wird nach §2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und nach § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt (siehe Anlage 1 zur Begründung). Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen eines Grünordnungsplanes einschließlich Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ausführlich dargestellt und bewältigt. Zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Die festgesetzten Maßnahmen sind in den Bebauungsplan, zeichnerischer – und Textteil übernommen.

#### **6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

Der gesamte Teil der noch freien Entwicklungsflächen sind im Eigentum der Gemeinde Aichhalden.

#### **7. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS**

Die Abgrenzung ergibt sich aus dem Übersichtslageplan und dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die überplante Fläche beträgt ca. 4,16 ha.

Das Plangebiet liegt auf Kartenblatt Nr. 7716 (TK 25).

Zentrum des Gebietes: Rechtswert 34 54 980

Hochwert 53 48 630



## 8. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Gebiets Alter V erfolgt aufgrund der zur Verfügung stehenden Grundstücke in 2 Bauabschnitten. Entsprechend der bestehenden Straßen ist der Anschluss an das bisherige Wohngebiet vorgegeben. Der Umfang der Erschließung des Gebietes wird am Bedarf orientiert festgelegt.

### 8.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Der Reuteweg und die Hauffstraße enden derzeit als Sackgasse ohne Wendemöglichkeit, die Hölderlinstraße geht in einen asphaltierten Wirtschaftsweg über, ebenso der Kernerweg. Reuteweg, Hölderlinstraße und Hauffweg sollen bis zum Alterweg verlängert werden, der Kernerweg wird an die Hauffstraße angebunden. Zwischen Kernerweg und Hölderlinstraße wird eine Fußwegverbindung geschaffen, ebenso wird von der Hölderlinstraße aus ein Fußweg nach Norden eingeplant für eine spätere Erweiterung des Baugebiets. Im Hauffweg ist eine kurze Stichstraße zur Erschließung der innenliegenden beiden Bauplätze notwendig.

Am Kernerweg sind vier öffentliche Parkplätze eingeplant, da hier aufgrund der geringen Fahrbahnbreite ein Parken am Fahrbahnrand nicht möglich ist.

Die vorhandene Zufahrt vom Reuteweg nach Westen in den Wald ist für Holztransporte zu eng, insbesondere der Einmündungsbereich. Deshalb soll hier im Zuge der Erschließung des Baugebiets eine neue Anbindung der Forstwege an den Reuteweg etwas weiter nördlich erfolgen. Langholztransporte können dann in Richtung Hölderlinstraße und von dort nach Norden über den Wirtschaftsweg zu den übergeordneten Straßen fahren, ohne das Wohngebiet durchqueren zu müssen. Hierzu wird die Einmündung des Wirtschaftswegs in die Hölderlinstraße mit einem großzügigen Radius hergestellt.

### 8.2 Wasserversorgung

Zur Trinkwasserversorgung der neuen Gebiete wird im **ersten Bauabschnitt (nördlicher Bereich)** der Ring vom Reuteweg zur Hölderlinstraße geschlossen und eine Trinkwasserleitung DN 100 parallel zum Schmutzwasserkanal eingelegt. Wie auch schon im Bestand wird das „Württembergische System“ ausgeführt, d. h. die Trinkwasser-Hausanschlüsse der einzelnen Grundstücke werden in den Trinkwasserschächten angeschlossen. Im nach Norden verlaufenden Alterweg und im östlich dazu gelegenen, parallelen Feldweg (abgehend von der Hölderlinstraße) wird eine Trinkwasserleitung bis zum Ausbauende nach Norden mitverlegt, beide Leitungen werden aber zunächst nicht mit Wasser gefüllt, sondern dienen der zukünftigen Gebietserweiterung.

Bei Erschließung des **zweiten Bauabschnitts** (innerer Bereich) wird an die bestehende Trinkwasserleitung in der Hauffstraße angebunden und diese bis zum Alterweg verlängert. Dort erfolgt eine Anbindung an die von Süden kommende bestehende Leitung sowie eine Verlängerung nach Norden bis zur Kreuzung mit der Hölderlinstraße/Reuteweg, so dass mehrere Ringe geschlossen werden und die Betriebssicherheit deutlich verbessert wird. Auch der Ring zum Kernerweg wird über die neue Erschließungsstraße geschlossen, der wiederum über eine Leitung im geplanten Fußweg mit der Leitung in der Hölderlinstraße verbunden wird.

Der **ehemalige Hochbehälter** am Alterweg, der bereits seit vielen Jahren nicht mehr in der Wasserversorgung Verwendung findet, bleibt bestehen und wird als Feuerlöschbehälter genutzt.

## 8.3 Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserableitung

### 8.3.1 Gebietseinteilung und Entwässerungssystem

Der nördlichere Teil des Erschließungsgebiets mit Verbindung von der Hölderlinstraße zum Reuteweg (**1. Bauabschnitt**) wird im modifizierten Mischsystem entwässert, d. h. nur das häusliche Abwasser und das Niederschlagswasser der Straßen werden der Kläranlage zugeführt. Ein reines Trennsystem kommt u. a. aufgrund der Quellen im Rohrbachtal nicht zur Ausführung. Da im AKP und auch in der Regenwasserbehandlung dieses Gebiet als Mischsystem berücksichtigt ist, steigt die Kapazität der bestehenden Kanalhaltungen gegenüber der damaligen Berechnung durch die geringere Auslastung; ebenso verbessert weniger Niederschlagswasser im Abwassersystem die Reinigungsleistung des nachfolgenden Regenüberlaufbeckens RÜB 004.

Die südlicheren Flächen entlang der Verlängerung der Hauffstraße mit Abzweig nach Norden und Verbindung zum Kernerweg, sowie einer westlich davon abzweigenden Stichstraße nach Norden und dortiger Wendeanlage (**2. Bauabschnitt**) sind westlich und östlich von bestehenden Wohngebieten umgeben. Dadurch ist eine separate Ableitung des Niederschlagswassers in ein offenes Gewässer nicht möglich, so dass die Entwässerung im Mischsystem erfolgt, wie auch im AKP und in der Regenwasserbehandlung mit einem Versiegelungsgrad von  $\psi = 0,4$  vorgesehen.

### 8.3.2 Schmutzwasser und Mischwasser

Die Ableitung des Misch- bzw. Schmutzwassers erfolgt in Richtung des RÜB 004, in dem eine Behandlung stattfindet.

Für das Schmutzwasser wird im **ersten Bauabschnitt** gemäß dem topographischen Gefälle ein Freispiegelkanal in der Erschließungsstraße nach Westen zum bestehenden Abwasserkanal im Reuteweg gebaut. Die beiden westlichsten Grundstücke am Waldrand unterhalb des Reutewegs liegen zu tief, um im freien Gefälle zu entwässern. Diese Gebäude müssen eine eigene Druckentwässerungsanlage installieren und das Schmutzwasser zum Kanal im Reuteweg pumpen.

Der Mischwasserkanal im **2. Bauabschnitt** wird ebenfalls mit dem momentanen topographischen Gefälle von der westlichen Stichstraße ausgehend nach Osten zum bestehenden Kanal in der Hauffstraße verlegt und dort angeschlossen. Auf halber Länge des neuen Kanals mündet ein neuer, vom Kernerweg kommender Freispiegelkanal. Der bestehende Kanal im Hauffweg ist auf eine Entwässerung der neuen Gebiete im Mischsystem ausgelegt; Kapazitäten für das Niederschlagswasser sind berücksichtigt, der Kanal ist groß genug.

### 8.3.3 Niederschlagswasserableitung des nördlichen 1. Bauabschnitts

In der Verlängerung der Hölderlinstraße wird parallel zum Schmutzwasserkanal ein Regenwasserkanal mit eingelegt, der im Alterweg nach Norden abknickt und direkt nach der Bebauung in einen offenen, naturnah gestalteten Graben nach Westen verlaufend mündet. Dieser Graben wird mit mehreren konstruktiven Mulden ausgestattet, um die Fließgeschwindigkeit des Niederschlagswassers zu reduzieren und eine gewisse Verdunstung und Versickerung zu ermöglichen, bevor er am westlichen Bebauungsrand in einer Retentionsmulde endet. Sofern möglich ist ein Dauereinstau zu berücksichtigen. Die momentane Entwässerungsrichtung der jetzigen Grünflächen wird beibehalten.

Ein zweiter Niederschlagswasserkanal westlich des Alterwegs in der Verlängerung des Reutewegs, fließt ebenfalls nach Westen und in weiterem Verlauf im geplanten Forstweg bis zu der vorgesehenen Retentionsmulde vor dem Waldrand. Der Drosselabfluss und Notüberlauf der Retention fließen dann in das westlich liegende Tal zum Rohrbächle, das das Niederschlagswasser wie bislang aufnimmt.

### 8.4 Gasversorgung

Ein Erdgasnetz ist in den bestehenden Baugebieten Alter III und IV bereits vorhanden. Die Fortführung der Leitungen durch die Stadtwerke Schramberg ist vorgesehen.

Die Abstimmung und Koordination mit den Stadtwerken Schramberg wird mit diesem Verfahren eingeleitet und parallel zur Erschließungsplanung intensiviert.

### 8.5 Energieversorgung und Telekommunikation

Für die zur Energieversorgung notwendige Trafostation wird in Abstimmung mit dem EVU ein Standort im Plangebiet ausgewiesen. Die erforderlichen Leitungen werden als erdverlegte Kabel hergestellt.

Die zur Erschließung im Bereich der Telekommunikation vorgesehenen Einrichtungen, wie Fernsprech- und Datenleitungen, werden ebenfalls als erdverlegte Kabel ausgeführt.

Die Abstimmung und Koordination mit den jeweiligen Versorgungsträgern wird mit diesem Verfahren eingeleitet und parallel zur Erschließungsplanung intensiviert.

### 8.6 Erschließungskosten

Die grob ermittelten Erschließungskosten (netto) belaufen sich auf ca.

Straßenbau	664.000,00	€
Abwasserbeseitigung	391.000,00	€
Wasserversorgung	165.000,00	€
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	30.000,00	€

## 9. BODENORDNUNG

Die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflurstücke sind nach Lage, Größe und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht bebaubar. Deshalb ist die Einleitung eines Umlegungsverfahrens notwendig. In diesem Verfahren, das ggf. auf freiwilliger Basis durchgeführt wird, werden die erforderlichen Flächen für Straßen, Gehwege und Flächen für den Ausgleich bereitgestellt.

## 10. NUTZUNG UND FLÄCHENBILANZ

Nutzung		
	ha	%
Allgemeines Wohngebiet	2,61	63
Verkehrsflächen	0,67	16
Grünflächen	0,84	20
Flächen für Versorgungsanlagen	0,04	1
<b>Geltungsbereich</b>	<b>4,16</b>	<b>100</b>

Ausgefertigt:  
Aichhalden, \_\_\_\_\_

Gemeinde Aichhalden

E. Sekinger  
Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung:  
Dornstetten, 22.10.2013

Ingenieurbüro  
ALWIN EPPLER GmbH & Co. KG  
Gartenstraße 9, 72280 Dornstetten

S. Rolfes

## **ANLAGE 1-4: UMWELTBERICHT**

Diese Seite nach dem Drucken durch die Anlagen 1-4 ersetzen

Rottweil

Gemeinde Aichhalden

**TEXTTEIL ZUM  
BEBAUUNGSPLAN**

**„ALTER V“**

**UND**

**„ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“**

## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414). Zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58)

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1–3 BauGB in Verbindung mit §§ 1–25c der Baunutzungsverordnung und § 73 LBO Baden-Württemberg werden für den Bebauungsplan „Alter V“ folgende textliche Festsetzungen getroffen:

## 2. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

#### 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA, gemäß § 4 BauNVO)

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind:
  1. Wohngebäude
  2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  3. Anlagen für Verwaltungen
- (4) Ausnahmen gemäß § 4, Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.
  1. Gartenbaubetriebe
  2. Tankstellen

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

gemäß §§ 16-21a BauNVO

### **2.2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl ist für die einzelnen Bereiche in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes dargestellt. Sie ist als Höchstmaß festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, anderen befestigten Flächen, Nebenanlagen und unterirdischen baulichen Anlagen und Bauteilen bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

### **2.2.2 Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse ist für die einzelnen Bereiche in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes dargestellt. Sie ist als Höchstmaß festgesetzt.

### **2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) wird durch die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes begrenzt. Es gilt die Firsthöhe bzw. der höchste Punkt der Dachkonstruktion als  $GH_{max}$ .

Diese Angaben sind als Höchstmaß festgesetzt. Der Nullpunkt  $H_0$  für die maximal zulässige Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ), bildet das Mittel aus den natürlichen Geländehöhen, die von der höchstgelegenen Gebäudeecke und der tiefstgelegenen Gebäudeecke berührt werden. (Beispiel siehe Anlage 2)

## **2.3 Bauweise**

Gemäß § 22 BauNVO.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise (o).

## **2.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Gemäß § 23 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Als Ausnahme können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten überschritten werden.

Die Ausnahmen richten sich nach § 5, Abs. 6 LBO.

## **2.5 Stellung der Gebäude**

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB.

Die Stellung der Gebäude innerhalb der Grundstücks- und Baugrenzen ist frei.



## 2.6 Garagen und Stellplätze

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB.

Garagen und Stellplätze sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 2.7 Räume für freie Berufe

Gemäß § 13 BauNVO.

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, sind in Allgemeinen Wohngebieten **Räume** zulässig.

## 2.8 Nebenanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig, auch außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen.

Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, für die Ableitung von Abwasser sowie fernmeldetechnische Anlagen sind als Ausnahme zulässig, sofern dafür keine Flächen ausgewiesen sind.

Ausgeschlossen sind Windenergieanlagen.

## 2.9 Leitungsrechte

Die mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind auf der gesamten Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Anlage von Verkehrs-, Lager- und Grünflächen ist möglich, soweit es sich um Leitungsrechte für Rohrleitungen und Kabel handelt. Die Beseitigung und Wiederherstellung der angelegten Flächen bei einer Reparatur der durch das Leitungsrecht gesicherten Leitungen geht zu Lasten des Grundstückseigentümers.

## 2.10 Ableitung von Niederschlags- und Schichtwasser

Die Siedlungsentwässerung des Gebietes erfolgt für die neuen Entwicklungsflächen des 1. Bauabschnittes (nördlicher Bereich) im modifizierten Mischsystem, im 2. Bauabschnitt im reinen Mischsystem. Die Entwässerung ist im Entwässerungsgesuch mit dem Bauge such nachzuweisen.

### **2.10.1 Dachflächen- und Oberflächenwasser**

Im nördlichen Bereich (1. Bauabschnitt) darf das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, dieser nimmt nur das häusliche Schmutzwasser und das Niederschlagswasser der Straßenflächen auf.

Zur Ableitung der Niederschlagswässer im 1. Bauabschnitt wird ein separater Niederschlagswasserkanal mit anschließendem Graben gebaut, der über entsprechende Grundstücksanschlüsse die Ableitungsmöglichkeit schafft. Bei Grundstücken entlang deren Grenzen offene Ableitungssysteme vorhanden sind, ist die Einleitung in diese Systeme vom Grundstückseigentümer herzustellen.

### **2.10.2 Sicker-Schichtwasser**

Sofern bei der Bebauung Drainagen, Frischwasserleitungen, Schicht- oder Quellwässer angeschnitten werden, ist deren Vorflut, sofern möglich, über das Regenwasser-Ableitungssystem zu realisieren (im nördlichen Bereich). Ist dies nicht möglich, so muss der Verbleib – wie auch im südlichen Bereich, 2. BA – im Grundwasserleiter sichergestellt werden. Ein Anschluss an den Schmutz/Mischwasserkanal darf nicht erfolgen. Das gleiche gilt für Ringdrainagen. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Rottweil als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

## **2.11 Verkehrsflächen**

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB.

Entsprechend den Darstellungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die Verkehrsflächen gegliedert. Diese Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht verbindlich. Die Gestaltung der Ausbauquerschnitte bleibt der Erschließung vorbehalten.

Die zur Herstellung der Erschließungsstraßen erforderlichen Ab- und Auftragsböschungen sind auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zu dulden. Sie sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen.

Die Eigentümer der Baugrundstücke können auf ihre Kosten zur Verkürzung der Böschungen Stützmauern errichten. Die Standsicherheit der Verkehrsanlagen darf dabei nicht gefährdet werden. Die Mauern müssen mindestens 50 cm vom Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein und sind im Baugesuch mit darzustellen.

## **2.12 Sichtfelder**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die im Plan festgesetzten Sichtfelder sind von jeder baulichen und sonstigen sichtbehindernden Nutzung (z. B. Nebengebäude, Hecken, Zäune ...) mit einer Höhe von mehr als 0,6 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Ausnahmsweise können hochstämmige Bäume zugelassen werden.

## 2.13 Gebote zur Bepflanzung und zur Pflanzehaltung

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als wirksame Bepflanzung herzustellen. Pflanzenauswahl gemäß Pflanzliste (Anlage 1).

Die laufende Pflege und Unterhaltung der Pflanzungen ist eingeschlossen.

Sofern für ein Baugrundstück Pflanzgebote vorhanden sind, muss dem Baugesuch ein Bepflanzungsplan auf der Grundlage der Pflanzliste beigefügt werden.

### **PFB 1 - Pflanzbindung "Einzelbäume"**

Die im Maßnahmenplan bezeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Insbesondere während der Bauphase sind die Bäume durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung zu sichern. Abgängige bzw. durch Baumaßnahmen beschädigte Laubbäume sind durch standortgerechte, einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen zu ersetzen.

### **PFB 2 - Pflanzbindung "Öffentliche Grünfläche - Bolzplatz"**

Die im Maßnahmenplan bezeichneten Flächen "Öffentliche Grünfläche - Bolzplatz" (Biotoptyp Intensivwiese) sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Insbesondere während der Bauphase sind die Flächen durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen.

### **PFB 3 - Pflanzbindung "Öffentliche Grünfläche - Löschwasserbehälter"**

Die im Maßnahmenplan bezeichneten Flächen "Öffentliche Grünfläche - Löschwasserbehälter" sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Insbesondere während der Bauphase sind die Flächen durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung zu sichern. Abgängige bzw. durch Baumaßnahmen beschädigte Bäume sind durch standortgerechte, einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen zu ersetzen.

### **PFB 4 - Pflanzbindung "Feldhecke"**

Die im Maßnahmenplan als "Feldhecke" bezeichneten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. In einem Abstand von 30 m zu den Gebäuden hat ein dauerhafter Umbau zu erfolgen. In diesem Bereich dürfen keine Gebäude gefährdenden Bäume stehen, d.h. Bäume 1. Ordnung sind zu entnehmen, Bäume 2. Ordnung sind zu fördern. Insbesondere während der Bauphase sind die Flächen durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume und Sträucher ist vor Befahrung zu sichern. Abgängige bzw. durch Baumaßnahmen beschädigte Gehölze sind durch standortgerechte, einheimische Laubbäume und Sträucher zu ersetzen (Pflanzvorschläge siehe Anlage 1). Die Randbereiche sind durch regelmäßige Mahd (1-2 mal im Jahr) extensiv zu pflegen.

### **PFB 5 - Pflanzbindung " Schlehen-Feldhecke auf Lesesteinriegel "**

Die im Maßnahmenplan als "Schlehen-Feldhecke auf Lesesteinriegel" bezeichneten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Ein regelmäßiger Gehölzschnitt ist durchzuführen.

### **PFG 1 - Pflanzgebot "Begrünung privater Grundstücke"**

Die nicht überbauten und nicht für den Betriebsablauf notwendigen Flächen der privaten Baugrundstücke sind entsprechend § 9 (1) LBO als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehören eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie eine Rasenansaat (Landschaftsrasen). Bis 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter, kleinkroniger Laubbaum oder ein regional-typischer Hochstamm-Obstbaum (Pflanzvorschläge siehe Anlage 1) zu pflanzen und dauerhaft zu sichern, bei größeren Grundstücke jeweils pro angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Für die Pflanzung sind Bäume mit einem Stammumfang 16–18 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen, Solitär oder Hochstamm zu verwenden. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind 10 heimische, standortgerechte Sträucher (Pflanzvorschläge siehe Anlage 1) zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte Gehölze mit Ballen mit einer Höhe von 100–150 cm zu verwenden. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

### **PFG 2 - Pflanzgebot "Öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün"**

Die im Maßnahmenplan bezeichneten Flächen "Öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün" entlang der Erschließungsstraßen sind überwiegend mit heimischen Bodendeckern, Stauden und Gräsern (Pflanzvorschläge siehe Anlage 1) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten, Nadelgehölze sind unzulässig. Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Bei der Pflanzenauswahl ist aus Gründen der Verkehrssicherheit, insbesondere in Bereichen von Kreuzungen und Ausfahrten auf ausreichende Sichtfreihaltung zu achten.

### **PFG 3 - Pflanzgebot "Öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz"**

Die im Maßnahmenplan bezeichneten Flächen "Öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz" sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehören eine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Stauden sowie eine Rasenansaat (Landschaftsrasen). Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume (Pflanzvorschläge siehe Anlage 1) zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Pro 200 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche ist mindestens ein mittel-/ großkroniger Baum zu pflanzen. Für die Pflanzung sind Bäume mit einem Stammumfang 18–20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen, Solitär oder Hochstamm zu verwenden. Ferner sind heimische, standortgerechte Sträucher (Pflanzvorschläge siehe Anlage 1) zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte Gehölze mit Ballen mit einer Höhe von 100–150 cm zu verwenden. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

#### **PFG 4 - Pflanzgebot „Extensive Dachbegrünung“**

Eine Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern von Garagen und Carports mit einer flächendeckenden extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Moos-Sedum-Pflanzengesellschaften ist erwünscht (Pflanzvorschläge siehe Anlage 1). Die Aufbaustärke beträgt zwischen 6 und 10 cm.

### **2.14 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen**

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sogenannte CEF-Maßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind Maßnahmen zur Sicherstellung der dauerhaften ökologischen Funktion der Habitate oder Standorte.

Folgende aufgeführte Maßnahmen sind vor der Erschließung des Baugebietes auszuführen.

#### **CEF 1 - Erhalt Einzelbäume**

Erhalt von Einzelbäumen, siehe PFB 1 - Pflanzbindung "Einzelbäume“, sowie PFB 4 Pflanzbindung "Feldhecke“.

#### **CEF 2 - Nistkästen**

Es sind verschiedene Nisthöhlentypen (Vögel, Fledermäuse) entsprechend der zu fördernden Arten (Höhlenbrüter, Halbhöhlen- und Nischenbrüter, Fledermäuse - Referenzprodukte Firma Schwegler) zu verwenden. Die Nistkästen sind im näheren Umfeld anzubringen.

Folgende Hinweise sind bei der Auswahl der Nisthöhlen zu berücksichtigen:

- Verwendung dauerhaft beständiger Nisthöhlen
- die Nisthöhlen sind mit einem Marderschutz zu versehen (bspw. Nistkasten mit Vorraum um den Zugriff von Marder oder Katze auf die Brut zu verhindern)
- Anbringen von 5 Nistkästen, Typ Schwegler Starenhöhle 3 S
- Anbringen von 5 Nistkästen, Typ Schwegler Nisthöhle 3 SV
- Anbringen von 5 Nistkästen, Typ Schwegler Fledermausflachkasten 1 FF, auf verbleibenden Bäumen 2. Ordnung auf dem Flurstück Nr. 656

#### **CEF 3 - Ersatzpflanzungen**

Für alle gefälltten Bäume müssen Ersatzpflanzungen mit heimischen Baumarten im Verhältnis 1: 2 vorgenommen werden.

#### **CEF 4 – "Schaffung von Ersatzquartieren – Fledermäuse"**

Aufgrund der möglichen Belegung der Gebäude als Sommerquartier durch Fledermäuse ist das Errichten eines dauerhaften Gebäudequartiers im angrenzenden Gebäudebestand (Schule, Kirche oder im näheren Umfeld) mit Spaltenquartieren erforderlich.

### **V 1 - Weitgehender Erhalt vorhandenen Gehölzstrukturen**

Weitgehender Erhalt der im Gebiet vorhandenen Gehölzstrukturen (v.a. Feldgehölz im westlichen Teil).

### **V 2 - Schutz von Gehölzbereiche und Baumbestände vor baubedingten Beeinträchtigungen**

Die nicht vorhabenbedingt betroffenen Gehölzbereiche und Baumbestände sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen (Verbot von Lagerung von Baumaterial u.ä.). Einzelbäume sind ggfs. durch Brettermantel durch einen Schutzzaun gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauf- und Bodenabtrag im Baubereich zu schützen.

### **V 3 - Festlegung Rodungszeitraum**

Eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermausarten).

## **2.15 Maßnahmen zum Ausgleich / Zuordnungsfestsetzungen**

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB.

Neben den Pflanzgeboten, Pflanzbindungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen sowie Verkehrsgrünflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

### **E 1 - Ersatzmaßnahme "Begrünung der Retentionsflächen"**

Die Entwässerungsgräben und die Retentionsflächen sind durch eine Rasenansaat sowie durch standortgerechte, heimische Stauden zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist autochthones Saatgut aus dem Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ mit Herkunftsnachweis zu verwenden. Alternativ können „Heublumen“ (Saatgut aus Heustall) bzw. Mähgut (Heudrusch) verwendet werden. Das gesamte Grünland ist nicht zu düngen und mit einer 2-schürigen Mahd zwischen dem 15.06. und 15.07., sowie 01.08. und 30.09. mit jährlicher Heunutzung und Abräumen des Mähguts zu unterhalten. Die Flächen dürfen nicht gemulcht werden. Um einen dauerhaften Abfluss zu gewährleisten, ist die Pflanzung von Gehölzen in den Entwässerungsgräben und innerhalb der Retentionsflächen nicht zulässig. Die nicht abgesenkten Randbereiche der Retentionsflächen sind aufgelockert mit Bäumen mit einem Stammumfang 16 – 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen, Solitär oder Hochstamm und Sträuchern, 2 x verpflanzt mit Ballen mit einer Höhe von 100 - 150 cm einzufassen. Für die Pflanzung sind geeignete standortgerechte, heimische Arten zu verwenden (Pflanzvorschläge siehe Anlage 1). Soweit verfügbar, sind autochthone Pflanzen zu verwenden. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

### **E 2 - Ersatzmaßnahme "Magerwiese"**

Die aktuell als Fettwiese, mittlerer Standorte genutzten Flächen sind in eine Magerwiese, mittlerer Standorte durch Aushagerung umzuwandeln. Das gesamte Grünland ist nicht zu düngen und mit einer 2-schürigen Mahd zwischen dem 15.06. und 15.07., sowie 01.08. und 30.09. mit jährlicher Heunutzung und Abräumen des Mähguts zu unterhalten. Die

Flächen dürfen nicht gemulcht werden.

### **E 3 - Ersatzmaßnahme "Extensivierung Grünland"**

Die aktuell als Fettwiese, mittlerer Standorte genutzten Teilflächen des Flurstück Nr. 656, Gemarkung Aichhalden sind in eine Magerwiese, mittlerer Standorte durch Aushagerung umzuwandeln. Das gesamte Grünland ist nicht zu düngen und mit einer 2-schürigen Mahd zwischen dem 15.06. und 15.07., sowie 01.08. und 30.09. mit jährlicher Heunutzung und Abräumen des Mähguts zu unterhalten. Die Flächen dürfen nicht gemulcht werden.

### **E 4 / CEF 5 - Ersatzmaßnahme "Anlage einer Feldhecke"**

Auf dem Flurstück Nr. 1910, Gemarkung Aichhalden erfolgte im Jahr 2003 die Umwandlung von Acker in Grünland verbunden mit der Anpflanzung einer struktur- und artenreichen, freiwachsenden Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern 2 x verpflanzt mit Ballen mit einer Höhe von 100 - 150 cm. Soweit verfügbar, wurden autochthone Pflanzen verwendet. Abgängige Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Saumbereiche sind durch regelmäßige Mahd (1-mal im Jahr) extensiv zu pflegen.

### **E 5 / CEF 6 - Ersatzmaßnahme "Anlage einer Feldhecke - Mooshof / Kugelwald"**

Auf dem Flurstück Nr. 910/1, Gemarkung Röttenberg erfolgte im Herbst 2003 die Umwandlung von Acker in Grünland verbunden mit der Anpflanzung einer struktur- und artenreichen, freiwachsenden Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern 2 x verpflanzt mit Ballen mit einer Höhe von 100 - 150 cm. Soweit verfügbar, wurden autochthone Pflanzen verwendet. Abgängige Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Saumbereiche sind durch regelmäßige Mahd (1 mal im Jahr) extensiv zu pflegen.

### **E 6 / CEF 7 - Ersatzmaßnahme "Anlage einer Feldhecke - Kirmenäcker"**

Auf dem Flurstück Nr. 1048/1, Gemarkung Röttenberg erfolgte im Jahr 2002 die Anpflanzung einer struktur- und artenreichen, freiwachsenden Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern 2 x verpflanzt mit Ballen mit einer Höhe von 100 - 150 cm. Soweit verfügbar, wurden autochthone Pflanzen verwendet. Abgängige Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.  
Die Saumbereiche sind durch regelmäßige Mahd (1 mal im Jahr) extensiv zu pflegen.

### **E 7 / CEF 8 - Ersatzmaßnahme "Anlage einer Feldhecke - Schoren"**

Auf dem Flurstück Nr. 195/2, Gemarkung Röttenberg erfolgte im Jahr 2002 die Anpflanzung einer struktur- und artenreichen, freiwachsenden Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern 2 x verpflanzt mit Ballen mit einer Höhe von 100 - 150 cm. Soweit verfügbar, wurden autochthone Pflanzen verwendet. Abgängige Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Saumbereiche sind durch regelmäßige Mahd (1 mal im Jahr) extensiv zu pflegen.

### **E 8 - Ersatzmaßnahme "Waldtrauf - Teichelstuhl"**

Auf einer Teilfläche des Flurstückes 924, Gemarkung Röttenberg erfolgt auf einer Länge von ca. 110 m und einer Tiefe von ca. 30 m die Umwandlung von nicht standortgerechten, naturfernen Nadelbaumbeständen (59.40) des bisherigen landschaftsfremden Waldrandes in einen Tannen-Buchen-Wald (57.30) durch Anpflanzung von heimischen Laubbaumarten verwenden (Pflanzvorschläge siehe Anlage 1).

Die Anlage eines naturgemäß aufgebauten Waldrandes erfolgt unter Verwendung geeigneter, heimischer Baum- und Straucharten unter Berücksichtigung des FVA-Merkblatts (Krautsaum, ca. 5 m breit; Strauchzone, ca. 5-10 m breit; Baum- und Strauchzone, ca. 5-10 m breit mit Bäumen 2. Ordnung).

### **E 9 - Ersatzmaßnahme "Extensivierung Grünland - Teichelstuhl"**

Auf den Flurstücken Nr. 929, 930, 931 und 932, Gemarkung Röttenberg sind die aktuell als Fettwiese, mittlerer Standorte genutzten Flächen in eine Magerwiese, mittlerer Standorte durch Aushagerung umzuwandeln. Das gesamte Grünland ist nicht zu düngen und mit einer 2-schürigen Mahd zwischen dem 15.06. und 15.07., sowie 01.08. und 30.09. mit jährlicher Heunutzung und Abräumen des Mähguts zu unterhalten. Die Flächen dürfen nicht gemulcht werden.

### **E 10 - Ersatzmaßnahme "Extensivierung Grünland - Bocktert"**

Auf dem Flurstück Nr. 1097/4, Gemarkung Röttenberg sind die aktuell als Fettwiese, mittlerer Standorte genutzten Flächen in eine Magerwiese, mittlerer Standorte durch Aushagerung umzuwandeln. Das gesamte Grünland ist nicht zu düngen und mit einer 2-schürigen Mahd zwischen dem 15.06. und 15.07., sowie 01.08. und 30.09. mit jährlicher Heunutzung und Abräumen des Mähguts zu unterhalten. Die Flächen dürfen nicht gemulcht werden.

## **3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Örtliche Bauvorschriften**

Aufgrund des § 74 Abs. 7 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alter V“ als Satzung erlassen:

#### **3.1 Dachform der Gebäude**

Es sind Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer (auch versetzt) zulässig.

Bei Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.

Dachneigungen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.



### 3.2 Dachdeckung

Aus Gründen des Grundwasser- und insbesondere des Bodenschutzes sind nur Dacheindeckungen aus Materialien zulässig, die sicherstellen, dass keine Schwermetalle ausgelöst werden.

Nicht zulässig sind danach z. B. Dacheindeckungen aus Kupfer und unbeschichteten verzinkten Stahlblechen, Blei- oder Titanzinkblechen, ebenso wie Fassadenverkleidungen aus diesem Material.

Eine Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern ist erwünscht.

### 3.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Sie dürfen folgende Maße nicht überschreiten:

- Länge max.  $\frac{1}{2}$  der Dachlänge.
- Abstand zum Hauptfirst mind. 1,00 m ( Ansichtsmaß ).
- Abstand zur Giebelwand mind. 2,50 m.
- Die Ansichtsfläche von Schleppgauben darf max. 1,40 m hoch sein.
- Bei Gauben mit Quergiebel darf die Höhe in der Schnittlinie (Schnittfläche Seitenwand / Dachfläche) max. 1,40 m hoch sein.

Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht länger sein als die halbe zugehörige Gebäudelänge. Der Abstand zur Giebelwand sollte 2,50 m betragen.

Dachflächenfenster sind zugelassen.

Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind zugelassen.

### 3.4 Einfriedungen

Erwünscht sind:

- Zäune aus Holz,  $h_{\max} = 1,5$  m
- Hecken aus bodenständigen Sträuchern,  $h_{\max} = 1,5$  m
- Ausgenommen sind die Bereiche, die durch Sichtfelder gekennzeichnet sind.

Gegenüber den an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken ist, sofern der Geltungsbereich nicht durch einen Feldweg abgegrenzt wird, mit den Zäunen ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

### **3.5 Antennen**

Freistehende Antennen für Rundfunk und Fernsehen sind nicht zugelassen.

Pro Grundstück sind gleichartige Empfangsanlagen nur einmal zulässig.

Satellitenantennen sind auf dem Dach nur dann zulässig, wenn aus physikalischen Gründen kein anderer Standort möglich ist. Sie sind farblich an den Hintergrund anzupassen.

### **3.6 Stellplätze**

Stellplätze sind unversiegelt herzustellen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen).

### **3.7 EVU-, Telekommunikations- und Datenkabel**

Alle zum Betrieb der Bebauung notwendigen Energie-, Telekommunikations- und Datenkabel sind unterirdisch zu verlegen.

Die Standorte für Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtungsmasten sind unmittelbar an der Grundstücksgrenze auf den Baugrundstücken zu dulden.

### **3.8 Geländegestaltung**

Notwendige Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück sind auf das für die geplante Nutzung erforderliche Maß zu beschränken. Dabei sind die Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken zu berücksichtigen.

Der anfallende Erdaushub soll auf dem Grundstück soweit wie möglich wieder verwendet werden.

Stützbauwerke sind zulässig. Sie sollten sich auf das absolut notwendige Maß beschränken. Sofern aus topographischen Gründen große Höhe oder Länge erforderlich wird, sind diese architektonisch zu gestalten, mindestens aber mit Struktur zu versehen und zu begrünen.

Geplante Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützbauwerke sind im Baugesuch darzustellen sowie das Gelände auf den Nachbargrundstücken.

### 3.9 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Gemäß § 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO.

Die Bodenversiegelung ist auf ein unabdingbares Maß zu beschränken.

Zufahrten, Stellplätze und Abstellflächen müssen dort, wo nicht die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen abgestellter Fahrzeuge in den Untergrund besteht, wasserdurchlässig, zum Beispiel mit folgenden Materialien gestaltet werden:

- Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Naturstein- oder Kunststeinplatten mit offenen Fugen und andere Baustoffe, die die geforderte Funktion erfüllen.

Bituminöse Baustoffe und Beton sind nur dann zu verwenden, wenn andere Rechtsvorschriften dies erfordern.

Für bewegliche Abfallbehälter (Container) müssen, soweit diese nicht im Gebäude untergebracht werden können, verdeckte, eingegrünte Plätze geschaffen werden.

## **4. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE**

### **4.1 Bodenbelastung**

Bekannte, vermutete sowie vorgefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden können, sind der Bodenschutzbehörde unverzüglich zu melden.

### **4.2 Überschussmassen**

Die anfallenden Überschussmassen sind auf ihre Wiederverwendbarkeit hin zu prüfen.

Die Überschussmassen sollten minimiert werden. Bei der Planung des Objektes ist zu prüfen, inwieweit bei der Grundstücksgestaltung das anstehende Gelände angehoben werden kann, damit Raum zur Ablagerung solcher Überschussmassen entsteht.

### **4.3 Oberboden/Bodenbeschaffenheit**

Der im Baugebiet anfallende Oberboden (Mutterboden / Humus) sollte im Plangebiet belassen und für spätere Rekultivierungszwecke verwendet werden (Pflanzmaßnahmen).

Das Planungsgebiet befindet sich nach Geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Buntsandsteins. Im Buntsandstein können sowohl Sandsteinbänke mit hoher Festigkeit auftreten, die zu Erschwernissen beim Baugrubenaushub führen können als auch Schichten mit nur geringer Tragfähigkeit (sog. Violetthorizonte). Auf DIN 4020 "Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke" wird hingewiesen.

### **4.4 Regenwassernutzung**

Es wird dringend empfohlen, das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zur Bewässerung der gärtnerisch angelegten Flächen zu benutzen. Anlage von Zisternen mit Zwischenpuffer für Regenwasserrückhaltung. Hausinterne Brauchwasserkreisläufe sind zulässig.

Der Einbau von Brauchwasserkreisläufen ist der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Die Anlagen sind nach den Regeln der Technik herzustellen.

### **4.5 Erdwärmennutzung**

Für die Anlage von Erdwärmesonden sind vom Betreiber die erforderlichen Genehmigungen einzuholen.

#### **4.6 Kanalhausanschlüsse**

Gebäudeteile, die mit ihren Ablaufeinrichtungen unterhalb der Rückstauhöhe liegen, sind mit Hebeanlagen bzw. Rückstauverschlüssen zu versehen.

#### **4.7 Baugesuchsunterlagen**

In den Baugesuchsunterlagen sind die Fassadengestaltung, Einfriedigungen, Parkplätze, Lagerflächen und Stützbauwerke, auch wenn sie später errichtet werden, darzustellen.

Den Baugesuchsunterlagen sind weiterhin genaue Längs- und Querschnitte mit Darstellung des bestehenden und des geplanten Geländes sowie evtl. vorhandener Gebäude auf den Nachbargrundstücken beizufügen.

#### **4.8 Vermessungs- und Grenzzeichen**

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Baumaßnahmen zu schützen und zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungs- und Grenzzeichen ist vor Baubeginn beim Landratsamt Rottweil - Vermessungsamt, zu beantragen (§ 18 Vermessungsgesetz).

#### **4.9 Rechte und Pflichten des Grundstückseigentümers**

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. des Zubehörs zu dulden. Das gleiche gilt für Verkehrszeichen, Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen.

Der Grundstückseigentümer ist vor dem Anbringen solcher Anlagen zu benachrichtigen.

Der Erschließungsträger hat Schäden, die dem Eigentümer durch die Anbringung oder das Entfernen o. g. Einrichtungen entstehen, zu beseitigen oder durch eine angemessene Entschädigung in finanziellen Mitteln zu begleichen.

Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

#### **4.10 Archäologische Denkmale, Bau- und Kunstdenkmale**

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: [referat26@rpf.bwl.de](mailto:referat26@rpf.bwl.de)) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine, historische Gewölbebrücken u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

## 5. PFLANZENLISTE

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind gemäß DIN 18 916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu bepflanzen und gemäß DIN 18 919 'Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen' dauernd zu unterhalten. Hochstämme im Außenbereich müssen einen Schutz vor Wildverbiss erhalten. Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist jedoch ausdrücklich nicht erwünscht.

Die Pflanzenauswahl erfolgt gemäß Pflanzenliste (Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen)

Ausgefertigt:  
Aichhalden, \_\_\_\_\_

Gemeinde Aichhalden

E. Sekinger  
Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung:  
Dornstetten, 22.10.2013

Ingenieurbüro  
ALWIN EPPLER GmbH & Co. KG  
Gartenstraße 9, 72280 Dornstetten

S. Rolfes